

# Gemeinde Jade

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Cordes - Land"

gem. § 13b BauGB



### Textliche Festsetzungen

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante  
Firsthöhe (GH):  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Eichenallee)
- Innerhalb der nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und heimische, standortgerechte Gehölzanpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Gehölze sind zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen (oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung) sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

#### Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Eberesche, Hainbuche, Moor-Birke, Schwarz-Erle, Stieleiche  
Sträucher: Blutroter Hartriegel, Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Haselnuss, Hundstrose, Ohr-Weide, Schwarzer Holunder

#### Folgende Qualitäten sind zu verwenden:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150  
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 1. März bis 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

### Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Die Verlagerung der überplanten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Größe von 2.140 m<sup>2</sup> des Bebauungsplanes Nr. 35 „Cordes-Land“ erfolgt auf die Flurstücke 99/3 und 100/2, Flur 1, Gemarkung Jade. Die hier nach Deckung des Kompensationsbedarfs für den Bebauungsplan Nr. 59 „Stindt Flächen“ verbleibende Restfläche von 2.313 m<sup>2</sup> wird für die Verlagerung der im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 überplanten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen herangezogen. Auf den Flurstücken 99/3 und 100/2, der Flur 1, der Gemarkung Jade verbleibt weiterhin eine Restfläche von 173 m<sup>2</sup>, die für den Ausgleich anderweitiger Eingriffsvorhaben herangezogen werden kann.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Jade die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Land Cordes", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Jade, .....  
..... (Siegel)  
Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2019 LGLN

Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.07.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake, den ..... (Siegel)  
.....  
Landesamt für Geoinformation und  
Landvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg  
Katasteramt Brake

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Land Cordes" wurde ausgearbeitet von  
Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede, .....  
..... (Unterschrift)

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Land Cordes" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsbüchlich bekanntgemacht.

Jade, .....  
..... Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Land Cordes" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Land Cordes" und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Jade, .....  
..... Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Land Cordes" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jade, .....  
..... Bürgermeister

#### BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Land Cordes" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden.  
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Land Cordes" ist damit am ..... in Kraft getreten.

Jade, .....  
..... Bürgermeister

#### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Land Cordes" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Jade, .....  
..... Bürgermeister

#### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Land Cordes" stimmt mit der Urschrift überein.

Jade, .....  
..... Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (WA)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,6  
0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II  
GH ≤ 10,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH), z. B. 10,0 m

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise  
Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie

#### 5. Grünflächen

private Grünfläche

#### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 7. Sonstige Planzeichen

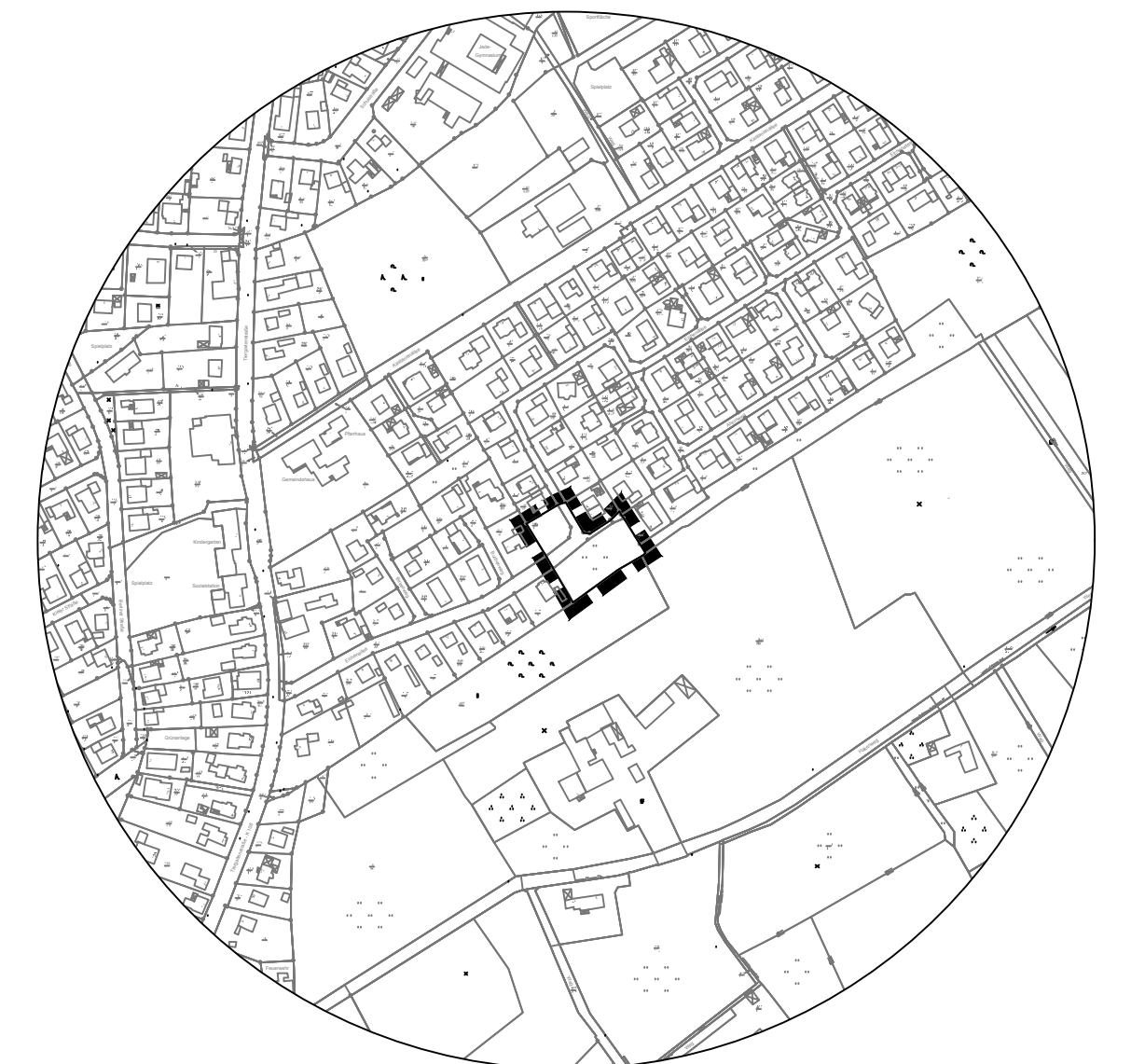
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplans

## Gemeinde Jade Landkreis Wesermarsch

### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Cordes - Land"

gem. § 13b BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



### Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement  
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

